



# GI guider dig igennem reglerne

I tillægget får du nyheder om afgørelser og domme samt artikler om emner, der er relevante for GI's administration af bindingskonti.

# Afgørelse fra Huslejenævnet i Århus om vedligeholdelsesdel i forbindelse med ombygning i et erhvervslejemål

Nævnet har den 17. september 2020 truffet afgørelse om vedligeholdelsesandelen i forbindelse med ombygning af et erhvervslejemål fra karateklub til lægeklinik. GI's afgørelse blev stadfæstet. I afgørelsen fra nævnet blev det konkluderet, at vedligeholdelsesandelen skulle fastsættes til 15 %, i det der var sket væsentlige ændringer og nyindretning af lejemål

## Baggrund

Ved en kontrol af et vedligeholdelsesregnskab konstaterede GI, at vedligeholdelsesregnskabet indeholdt udgifter til ombygning af et erhvervslokale. I forbindelse med sagsbehandlingen blev det noteret, at der var medtaget 75 % af udgifterne til ombygningen som vedligeholdelse.

Ejer havde i sit byggeregnskab opgjort at der i 2016 havde været afholdt udgifter til ombygningen til 2.512.500 kr., hvoraf 75 % var indberettet som vedligeholdelse svarende til 1.884.375 kr. I 2017 havde der været afholdt udgifter for 226.762,50 kr., hvoraf der var indberettet 70 % som vedligeholdelse.

Der var således i alt indberettet vedligeholdelsesudgifter for 2.054.803 kr. i forbindelse med ombygning af erhvervslejemålet, som lå i stuetagen i ejendommen.

## Ombygning

Det blev af ejer oplyst, at udgifterne vedrørte ombygning af et erhvervslejemål fra karateklub til lægeklinik. Af de fremsendte tegninger fremgik det, at der var sket væsentlige ændringer af lejemålet i forbindelse med ombygningen. Antallet af toiletter var således udvidet, ligesom der var blevet

indrettet laboratorier, og en del mindre klinikrum. Endelig var der sket ommøblering af køkkenet. I forbindelse med vurdering af sagen lagde GI til grund, at den omfattende ombygning skal anses som særlig indretning til erhverv. GI bemærkede i den forbindelse, at udgifter der er afholdt i erhvervslokaler, og som knytter sig til den enkelte erhvervslejer, ikke kan medtages over den udvendige vedligeholdelseskonto. GI lagde således til grund, at udgifterne for størstedelens vedkommende ikke havde karakter af vedligeholdelse.

## Fordeling

På denne baggrund godkendte GI skønsmæssigt 15 % af udgifterne som vedligeholdelse. Derudover godkendte GI udgifter til diverse "udokumenterede følgeudgifter" og "lejetab". Disse udokumenterede udgifter blev opgjort til følgende:

- 10 % til teknisk bistand
- 2 % til finansiering
- 3 % til administration
- Samt 15 % af lejetabet på 45.486 kr.

## Nævnet udtalte:

"På baggrund af den fremlagte dokumentation samt besigtigelse fandt nævnets flertal, at vedligeholdelsesprocenten skønsmæssigt skal fastsættes til 15 %, idet udlejer har dokumenteret, at det anvendte beløb kun i mindre grad har været anvendt til anden vedligeholdelse end omhandlet i lejeloven § 21, jf. § 19, som nævnt i boligreguleringslovens § 22b, stk. 1, jf. § 19, stk.1.

Flertallet lagde herved vægt på, at lejemålet tidligere har været benyttet til karateklub og er ombygget til lægehus, og at der i denne forbindelse er

---

etableret handicaptoilet og patienttoilet. Der var også tidligere toilet og køkken i lejemålet, men flertallet lagde i den forbindelse vægt på, at ombygningen har taget højde for, at disse rum, der tidligere blev benyttet af en karateklub, efter ombygningen skulle anvendes af et lægehus, samt at der er opsat skillevægge og indrettet laboratorium i lejemålet. Flertallet fandt derfor, at ombygningen af også toilet og køkken indebærer en betydelig grad af forbedring og dermed forøgelse af lejeværdien, jf. lejeloven § 58, stk. 1.

Flertallet i nævnet godkendte derefter den af GI skønsmæssige fastsatte vedligeholdelsesdel på 15 %.

Afgørelsen er ikke blevet indbragt for boligretten, og er derfor endelig.

## Afgørelse fra Huslejenævnet i Randers om vedligeholdelsesdel i forbindelse med gennemgribende reovering af en lejlighed

Nævnet har den 15. september 2020 truffet afgørelse om vedligeholdelsesandelen i forbindelse med gennemgribende reovering af lejligheder. Vedligeholdelsesprocenten blev af huslejenævnet fastsat til 25 % hvilket er udtryk for huslejenævnets generelle praksis i forbindelse med gennemgribende reoveringer

### Baggrund

GI udtog vedligeholdelsesregnskabet for ejendommen Sennelsgade til kontrol. I forbindelse med gennemgangen af vedligeholdelsesregnskabet blev GI opmærksom på, at dette indeholdt gennemgribende reoveringer af et antal lejligheder, og at udlejer havde medtaget 30 % af udgifterne i forbindelse med reoveringen som vedligeholdelse.

GI afsluttede kontrollen af vedligeholdelsesregnskabet i 7. maj 2019 og fastsatte i den forbindelse vedligeholdelsesandelen for de gennemførte lejlighedsmoderniseringer til 20 %.

Vedligeholdelsesandelen blev fastsat på baggrund af en konkret vurdering hvori bl.a. indgik, at en del af entreen var blevet inddraget til badeværelse.

### 30 eller 50 %

Ejer havde i forbindelse med indberetning af vedligeholdelsesregnskabet medtaget 30 % som vedligeholdelse, men under huslejenævnets behandling af sagen anførte udlejer, at vedligeholdelsesandelen burde fastsættes til 50 %.

Som begrundelse for, at vedligeholdelsesandelen burde fastsættes til 50 % anførte ejer, at der var tale om genopretning af badeværelser, som oprindeligt blev etableret i 1965, og ejer henviste i den forbindelse til dom fra retten i Århus afsagt 6. februar 2020 hvor vedligeholdelsesandelen blev fastsat til mere end 50 %.

### Huslejenævnet

Huslejenævnet anfører i sin afgørelse, at det ved besigtigelse kunne konstateres, at lejemålene

## GI guider dig igennem reglerne

---

havde moderniserede køkkener og badeværelser, der var udvidet fra det oprindelige. Desuden var der nye vvs og elinstallationer i samtlige lejemål, ligesom der var foretaget udskiftning af gulve og opsat filt på lofter. Lofter og gulve var isolerede og døre var udskiftet.

### **Afgørelse**

På baggrund af det under besigtigelsen konstaterede udtalte huslejenævnet følgende: Huslejenævnet finder ud fra en konkret vurdering og på baggrund af besigtigelserne samt de forelagte oplysninger, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte huslejenævnets generelle praksis, hvorefter det for så vidt angår de faktiske og dokumenterede udgifter til selve moderniseringen skal ske et vedligeholdelsesfradrag på 25 % som anvendes ved moderniseringer af såvel køkken som bad, jf. også TBB 2011.665 Q. Der er herved også taget hensyn til, at nogle af de udførte arbejder er rene forbedringer og nogle i det væsentligste må anses som vedligeholdelse.

Afslutningsvis bemærker nævnet følgende:

Det bemærkes i den forbindelse i forhold til udlæjers påstand om et vedligeholdelsesfradrag på 50 %, at dette ville kunne føre til, at betingelserne for anvendelse af BRL § 5, stk. 2 ikke var opfyldt, og at nævnet, ved at følge GI's vurdering, på den anden side ville skulle tilsidesætte et skøn, som nævnet selv har lagt til grund i tidligere afgørelser.

*Ejer har indbragt huslejenævnets afgørelse for Boligretten i Randers, hvor sagen pt. behandles.*